



## 致估价委托人函

上海市第二中级人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循独立、客观、公正等估价原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关法律法规和技术标准，对四川省成都市青白江区城厢镇鸿泰大道189号仓储房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：四川省成都市青白江区城厢镇鸿泰大道189号仓储涉执房地产处置司法评估。

二、估价委托人：上海市第二中级人民法院。

三、估价对象

（一）名称：估价对象为四川省成都市青白江区城厢镇鸿泰大道189号仓储房地产，厂区名称为“远成集团成都世阳物流有限公司”。

（二）坐落：四川省成都市青白江区城厢镇鸿泰大道189号。

（三）范围：估价对象为四川省成都市青白江区城厢镇鸿泰大道189号仓储建筑物和青白江区鸿泰大道以东、香岛大道以南（地号QBJ1-27-75）相应的国有出让土地使用权。

（四）规模：

1、建筑物规模：四川省成都市青白江区城厢镇鸿泰大道189号1-3栋房屋建筑物建筑面积合计为45638.48平方米，其中地下建筑面积为2793.46平方米。

2、土地规模：青白江区鸿泰大道以东、香岛大道以南（地号QBJ1-27-75）的国有出让土地使用权面积为37851.88平方米。

（五）用途：

1、建筑物规划用途：库房、科研楼。

2、土地用途：仓储用地。

（六）房地产权利人：[ ] 有限公司。



#### 四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 五、价值时点

2022年1月13日。

#### 六、价值类型

(一) 价值名称: 本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

(二) 价值内涵: 本估价报告中提供的估价结果为四川省成都市青白江区城厢镇鸿泰大道189号仓储房地产(土地使用权取得方式为出让,土地用途为仓储用地,使用期限至2062-10-31止,土地开发程度为红线外“六通”,红线内已建有仓储、科研楼用房;1-2栋1楼房屋规划用途为库房,钢结构;3栋地下1层规划用途为科研楼,实际用途为地下车库,框剪结构;3栋1-12楼规划用途为科研楼,框剪结构,3栋建筑物配备电梯),于价值时点(2022年1月13日)在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有出让土地使用权的市场价格,该市场价格包含增值税。市场价格是指某种房地产在现实市场上的平均交易价格。本次估价结果中包含估价对象室内固定装修(装修状况按现状设定)及场地内附属设施。

#### 七、估价方法

成本法、收益法。

#### 八、估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]等有关法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法等原则,按照严谨的估价程序,运用成本法和收益法,进行了专业分析、测算和判断,满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价格为人民币贰亿贰仟陆佰陆拾贰万元整(RMB: 22662万元)。



具体如下表:

币种: 人民币

估价结果	估价方法	成本法、收益法
评估价值	总价(万元)	22662
	总价大写	贰亿贰仟陆佰陆拾贰万元整
	折合地上建筑面积单价 (元/平方米)	5289

注: 其中建筑物价格合计为人民币壹亿玖仟零叁拾陆万元整(RMB: 19036万元)。

估价的有关情况和相关专业意见, 请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2023年3月6日止。另请特别关注本估价报告的价值类型和估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人: 王伟

二〇二二年三月七日

(本页以下空白)

